A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

1.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bá... Földhivatali Főosztály
Érk. dátum: 9 Érk. száma:
2026 [illegible]
Melléklet: db Előirat száma: Ügyintéző:

Amely létrejött egyrészről **Herczeg Imre Vilmosné** (szül.név: [illegible], szül.idő: [illegible] szül.hely: [illegible], adóazonj.: szig.sz: an: [illegible], cím: 6070 Izsák, Árpád u. 29. sz. alatti lakos) - **mint eladó** (a továbbiakban eladó)

Másrészről: **Kakulya Zoltán** (szül.név: szül.hely: szem.szám: adóazonosító jel: ., szig.sz: földmüves határozat száma: , Eljáró hatóság: Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Agrárkamarai nyilvántartási szám: , állampolgársága: magyar, an: ; cím: 6070 Izsák, Batthyány u. 52. sz. alatti lakos) - **mint vevő** között alulírott napon és feltételekkel:

1. Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul, vevő pedig megtekintett állapotban megveszi az eladó alábbi táblázatba foglalt tulajdoni hányadait:

Helység	Hrsz	Művelési ág:	Összter:	Össz.AK	Tulajdoni hányad:		Vételár:
Izsák	külterület 0374/17	legelő	1,3183 Ha	2,77 Ak	II/5.	48266/300951	147.980 Ft
Izsák	külterület 0374/18	legelő	0,3968 Ha	0,83 Ak	II/5.	48266/300951	44.520 Ft
Izsák	külterület 0374/20	erdő	33,4027 Ha	153,65 Ak	II/6.	48266/354896	3.179.960 Ft
Izsák	külterület 0407/7	legelő	2,9875 Ha	4,18 Ak	II/3.	1/1	2.091.250 Ft
Izsák	külterület 0407/11	szántó és út	0,2320 Ha	0,72 Ak	II/3.	1/1	162.400 Ft
Izsák	külterület 0417/42	legelő	5,6991 Ha	10,98 Ak	II/4.	1/1	3.989.370 Ft
Izsák	külterület 0470/7	szántó	2,2328 Ha	6,92 Ak	II/2.	1/1	1.562.960 Ft
Izsák	külterület 0470/10	szántó	3,1622 Ha	9,80 Ak	II/2.	1/1	2.213.540 Ft

2. Szerződő felek az 1. pontban részletezett ingatlanok **vételárát mindösszesen: 13.391.980 Ft,** azaz: Tizenhárommillió-háromszázkilencvenegyezer-kilencszáznyolcvan forintban határozzák meg, melyet a Vevő jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyó határozatának Vevő részére történt kézbesítését követő 8 napon belül köteles az eladó által megjelölt számú bankszámlaszámra teljesíteni. **A vételár a fenti számlaszámon történő jóváírással minősül határidőben teljesítettnek.** Eladó a megadott számlaszámra történő teljesítéshez hozzájárul és azt a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. **Eladó a vételár hiánytalan átvételét külön nyilatkozattal elismeri és nyugtázza (Bejegyzési engedély).**

3. Vevő kijelenti, hogy a földre elővásárlási joggal rendelkezik. Az elővásárlási jog az alábbiak szerinti jogszabályon alapul és ranghelyen áll fenn: a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII.tv.18.§ (1) bekezdés d) pontja szerinti ranghely, erre tekintettel vevő kijelenti, hogy olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

4. Felek rögzítik, hogy valamely alaki hiba folytán az előzetes vizsgálat során a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor a hiba kijavítása után ugyanezen feltételek mellett új szerződést írnak alá.

5. Felek kijelentik, hogy ismerik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. Föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályokra.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglalt követelményeknek eleget téve jelen szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi:

6.1. Kijelentem, hogy földszerzési képességgel rendelkező, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. évi törvény szerint **földműves vagyok** és **szerepelek** a 2013. évi CCXII. Törvény 100. §-a alapján a **földművesek, mezőgazdasági termelőszövetkezetek és mezőgazdasági üzemközpontok közhiteles nyilvántartásában.**

6.2. Vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek. Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével -más célra nem hasznosítom.

6.3. Kötelezettséget vállalok arra, hogy amennyiben a föld jelenleg harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a fenti pontban foglalt kötelezettségeket vállalom. Felek rögzítik, hogy az Izsák 0407/7, 0407/11, 0417/42, 0470/7,0470/10 Hrsz-ú ingatlanokra az eladó a bejegyzett földhasználó, az Izsák 0374/17, 0374/18 Hrsz-okra nincs sem bejegyzett, sem folyamatban lévő földhasználat, az Izsák 0374/20 Hrsz-ra van bejegyzett erdőgazdálkodó, megbízás alapján, határozatlan időre, ellenérték nélkül.

6.4. Nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

6.5 Nyilatkozom, hogy velem szemben jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

6.6. Nyilatkozom, hogy a tulajdonomban és haszonélvezetemben álló föld területnagysága a jelen szerződés tárgyát képező földek területnagyságával együtt nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) bekezdésben meghatározott 300 Hektárt (földszerzési maximum).

6.7 Nyilatkozom, hogy a tulajdonomban álló részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszon-élvezetemben álló, továbbá a megszerzésére kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

7. Tekintettel arra, hogy az ingatlan vételárát a helyi forgalmi- és értékviszonyok ismeretében állapították meg, a felek lemondanak arról a jogukról, hogy jelen szerződést bármilyen okból - így különösen a szolgáltatások feltűnő aránytalansága miatt - a jövőben megtámadják.

8. Felek megállapodnak, hogy vevő hatósági jóváhagyást követően lép az ingatlan birtokába, ezen időponttól kezdődően viseli az ingatlanok terheit és húzza hasznait. Az eladó ekkor az ingatlanokat köteles a vevő birtokába bocsátani. Eladó ekkor az ingatlanokkal kapcsolatos minden vagyoni érték után járó, esetlegesen fel nem vett ellenértékről vevő javára lemond. A kárveszélyviselés ugyancsak a birtokbaadás időpontjától száll át az Eladóról a Vevőre.

DR. PELŐCZ ESZTER
Ügyvéd
7400 Kaposvár, Zárda u. 13. II.

Herczeg Imre Vilmosné - eladó **Kakulya Zoltán – vevő**

Adószám: 50242476-1-34

9. Jelen szerződés érvényességének és Felek közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása.

10. Felek kijelentik, hogy cselekvőképességgel rendelkeznek, kijelentik, **hogy magyar állampolgárok.**

11. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan földnek minősül, ezért vonatkoznak rájuk a Földforgalmi törvény 18-20. §-ában foglalt elővásárlási joggal kapcsolatos szabályok.

A Földforgalmi törvény 21. § (1)-(1b) bekezdései szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

12. Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja – külön Bejegyzési engedélyben - hogy az 1. pont alatti ingatlanilletőségekre a vevő tulajdonjoga a hatósági jóváhagyást követően adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga az 1. pontban meghatározott ingatlanban vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

13. Eladó szavatolja az ingatlan per-, és igénymentességét. Vevő kijelenti, hogy a tulajdoni lap III. részében teherként esetlegesen bejegyzett földmérési jel, bányaszolgalmi jog, vezetékjog bejegyzést tudomásul veszi és tehermentességet nem kéri. Felek rögzítik, hogy az Izsák 0374/20 Hrsz-ban a Magyar Állam javára Földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve.

14. Jelen szerződéssel kapcsolatos illetékek és költségek a vevőt terhelik. Vevő köteles az adásvételi szerződést és mellékleteit a jogszabályban írt határidőn belül az illetékes Járási Földhivatalhoz benyújtani.

15. Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a vevőt rangsorban megelőző elővásárlásra jogosulttal jön létre a jelen adásvételi szerződés, úgy nevezettet terhelik a jelen szerződésben írt kötelezettségek és illetik a jelen szerződésben írt jogok.

16. A jelen szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az adózási illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésre vonatkozó részletes tájékoztatását.

17. A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Pmt) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. A Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője: személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyi adat- és lakcímkártya nyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy központi idegenrendészeti nyilvántartás (továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás") adatait feldolgozó hatóságot (továbbiakban: „ellenőrzés").

18. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A Felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel.

19. A felek jelen adásvételi szerződésből eredő vitás kérdések rendezésére a Kaposvári Járásbíróság és Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó, valamint a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. Föld adásvételére vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

20. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, NAV B400-as adatlap kitöltésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolításával, jelen jogügylettel érintett jog vagy tény bejegyzésével és törlésével kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására továbbá az ingatlanügyi hatóság előtti és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviseletükkel dr. Pelőcz Eszter (7400 Kaposvár, Zárda utca 13. I/1. sz.) ügyvédet hatalmazzák meg azzal, hogy eladó aláírásának ellenjegyzése az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. §-ának (2) és (7) bekezdése alapján, a Magyar Ügyvédi Kamara 10/2019. (VI.24.) MÜK Szabályzatával és a Magyar Ügyvédi Kamara Elnöke 1/2019. (VII.31.) határozatával összhangban elektronikus hírközlő hálózaton keresztül történt. A meghatalmazást dr. Pelőcz Eszter ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek a Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd kiokítási kötelezettségnek eleget tett, a feltett kérdéseikre jogi képviselőjüktől teljeskörű választ kaptak, a szerződés tartalma érthető, annak tartalmát teljeskörűen megismerték, a szerződés akaratukat és nyilatkozataikat mindenben helyesen tartalmazza, ezért ez egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő, külön ügyvédi tényvázlat felvételére nincs szükség.

Szerződő Felek megállapodnak abban és rögzítik, hogy a jelen okirat kelte Dr. Pelőcz Eszter ügyvéd ellenjegyzésének helye és időpontja.

Ezután a szerződő felek jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és értelmezés után 8 eredeti példányban helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Kaposvár, 2026.11.02.

A kormányzati portálon való közzétét
időpontja: 2026. ..11.19.....
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatána
megtételére nyitva álló 30 napos határidő els
napja: 2026. ..11.20.....
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatána
megtételére nyitva álló 30 napos határid
utolsó napja: 2026. ..12.19.....
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. .....

Herczeg Imre Vilmosné - eladó

Kakulya Zoltán

Ellenjegyzési záradék :
Ellenjegyző ügyvéd: dr. Pelőcz Eszter
KASZ: 36059285
Ellenjegyző ügyvéd irodája: 7400 Kaposvár, Zárda utca 13. I/1. sz
Ellenjegyzés helye, dátuma: Kaposvár, 2026. 11. 05.
A 2017. évi LXXVIII. tv. 43.§ (1) bekezdés és a 44.§ (1) bekezdés alapján Szerkesztem és ellenjegyzem. Ügyszám: 50242478-1-34

DR. PELŐCZ ESZTER
Ügyvéd
7400 Kaposvár, Zárda u. 13. I/1